



## L'Atelier des droits sociaux Asbl

Rue de la Porte Rouge 4 – 1000 Bruxelles

02.512.02.90

<https://ladds.be>

# Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure :

*Constituer et récupérer une garantie locative :*

*l'état des trois législations régionales*

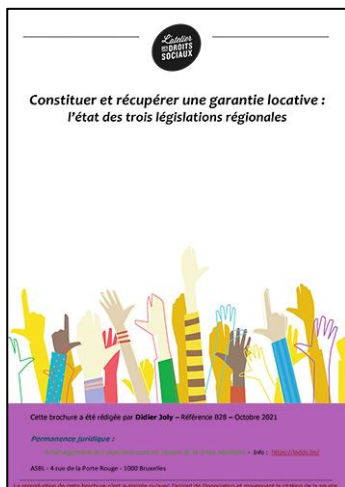
Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des droits sociaux.

---

## Constituer et récupérer une garantie locative : l'état des trois législations régionales



Auteur : **Didier Joly** (Service Droit du bail)

Éditeur : **L'Atelier des droits sociaux Asbl**

Édition : **Octobre 2021**

Référence : **B28**

Thématiques :

*Droit du bail, Bail de résidence principale,*

*région de Bruxelles-Capitale, région flamande et région wallonne*

---

### Thème principal :

Aujourd'hui, que ce soit pour louer un bien à titre de résidence principale, un "kot" étudiant, un immeuble de bureaux ou un garage, il est courant que le bailleur exige du locataire qu'il constitue une garantie locative.

Dans sa version courante, la garantie locative est définie comme permettant de garantir le propriétaire pour les dégâts locatifs que le locataire causerait aux lieux loués. Elle est remise par le locataire, sera maintenue pendant la durée du bail, et sera restituée au locataire à sa sortie des lieux, pour autant qu'il n'ait pas de dette envers le bailleur.

Dans cette brochure, nous présenterons un aspect très particulier du droit du bail : les règles propres à la constitution et à la restitution de la garantie locative.

Étant donné qu'en application de la Sixième Réforme de l'État, le bail d'habitation est devenu une compétence dévolue aux Régions, les règles concernant la garantie locative diffèrent d'une région à l'autre. Dans cette publication nous envisagerons la garantie locative telle que celle-ci est traitée par les trois législations régionales (région de Bruxelles-Capitale, région flamande et région wallonne).

### **Objectifs :**

Permettre au public de comprendre les dispositions légales organisant les formes de constitution et de récupération d'une garantie locative dans le cadre d'un bail d'habitation.

### **Pistes d'animation :**

Utilisée dans le cadre d'une animation, la brochure permet de développer les thèmes suivants :

- la définition de la garantie locative (et ce qui la différencie d'une caution) ;
- pour chaque région, les formes sous lesquelles peut être constituée une garantie locative ;
- pour chaque région, les montants plafonds d'une garantie locative ;
- pour chaque région, les spécificités de la garantie locative dans le cadre d'un bail relatif à un logement d'étudiant ;
- pour chaque région, les spécificités de la garantie locative dans le cadre d'un bail pris en colocation ;
- la fin du bail, l'évaluation des dettes éventuelles et les conditions de restitution de la garantie locative.

La brochure permet d'aborder différentes questions polémiques en proposant des commentaires critiques attachés à certaines questions juridiques.

### **Propositions de thèmes à débattre :**

- *Pourquoi certains bailleurs persistent-ils à réclamer le versement de la garantie locative sur leur compte personnel, alors que les législations régionales n'autorisent pas cette pratique ?*

Nous constatons chaque jour que de trop nombreux bailleurs font fi des dispositions légales et estiment que la garantie locative doit être versée sur leur propre compte. Cette exigence est fondée sur la crainte de ne pas pouvoir être indemnisé pour les manquements que le locataire serait susceptible de commettre pendant la durée de la location. Ainsi, le versement de la garantie locative sur le compte du bailleur, lui permet de disposer librement de cette réserve et, par ce biais, de se prémunir de toute discussion ou contestation relative à l'évaluation des manquements du locataire. Bien entendu, en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur, les législations régionales n'autorisent pas le bailleur à disposer librement de la garantie locative.

Malheureusement, au-delà des débats juridiques, il faut être conscient que les rapports locatifs fonctionnent aussi comme des rapports de force dans lesquels celui qui dispose d'une position dominante peut imposer ses exigences. Or, étant donné l'état de crise perpétuelle caractérisant le logement locatif, il est manifeste que les propriétaires-bailleurs se trouvent généralement en position de force, notamment envers les populations les plus "vulnérables" (salariés faiblement rémunérés et/ou précaires, indépendants modestes ou pauvres, étudiants, travailleurs sans emploi et/ou vivant de revenus de remplacement, handicapés, pensionnés, sans-papiers,...).

Dans ce contexte socio-économique, le bailleur est souvent en position de pouvoir exiger le versement de la garantie locative sur son propre compte. Comme toujours, *c'est à prendre ou à laisser !*

- *L'inflation des "garanties" n'est-elle pas un facteur symptomatique du creusement des inégalités entre bailleurs et locataires ?*

Étant donné que le rapport de force est de plus en plus favorable aux propriétaires-bailleurs, nous voyons se multiplier toutes sortes de nouvelles exigences. Ainsi, il est devenu courant que les bailleurs exigent la co-signature du contrat de bail par une personne se portant garante de la bonne exécution des obligations par le locataire. Ceci en surplus de la constitution d'une garantie locative. Certains bailleurs vont plus loin en imposant non seulement le versement d'une garantie locative classique, mais également un montant destiné à garantir le paiement des charges (ceci indépendamment du paiement mensuel de provisions pour les charges).

D'autres phénomènes plus inquiétants apparaissent de plus en plus souvent. Comme l'exigence faite au locataire de payer un premier loyer ou de verser le montant de la garantie locative dans les mains du bailleur avant même la conclusion du bail. Certains vont même jusqu'à exiger le paiement d'une pénalité par le locataire en cas de non-signature du contrat de bail. Ces dernières exigences sont choquantes parce que nous ne devons jamais oublier que la constitution d'une garantie locative et le paiement d'un loyer sont des obligations résultant de la conclusion du contrat de bail. Ils naissent de l'existence du contrat et non l'inverse. N'oublions jamais qu'un bail est un contrat reposant sur la liberté de consentir. Pourtant, il est clair que face à ces exigences, la liberté contractuelle est tout simplement foulée aux pieds.

- *Que faire lorsque le bailleur refuse de restituer la garantie locative ?*

Il importe de rappeler que l'obligation de restitution de la garantie locative ne prend cours qu'au moment où le bail prend fin. Autrement dit, il est inutile d'intenter, avant la fin du bail, une action visant à la libération de la garantie locative. Ceci étant rappelé, lorsque toute négociation semble bloquée et que cette situation rend compliquée ou carrément impossible la restitution de la garantie locative (peu importe la forme sous laquelle elle a été constituée), il sera nécessaire de soumettre ce conflit à une instance judiciaire. En matière de bail, c'est le juge de paix qui est compétent.

Cependant, il est crucial que la partie souhaitant prendre l'initiative d'une action en justice évalue clairement ses dettes et ses créances. Car si les dettes de la partie requérante sont supérieures au bénéfice estimé, la pertinence d'une action en justice peut être discutée. Ainsi donc, avant d'intenter une action en justice, il nous semble judicieux de s'interroger sur les points suivants :

- existe-t-il des loyers impayés ?
- existe-t-il des frais et charges impayés ?
- l'état des lieux révèle-t-il l'existence de dégradations contestables ou difficilement contestables ?
- les montants nécessaires à la réparation des dégradations sont-ils contestables ou difficilement contestables ?
- si un délai de préavis devait être respecté, les loyers ont-ils été payés pendant la durée du préavis ?
- si une indemnité de résiliation devait être versée, a-t-elle été payée ?

Cette liste n'est évidemment pas exhaustive, mais elle énumère les quelques questions fondamentales qu'il importe de se poser avant d'intenter une action en justice.

---